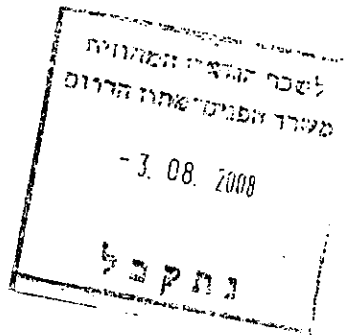


606/30



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת מס. 415/03/17
המהווה שינוי לתכנית מס. 167/במ/7

רהט שכונה 11

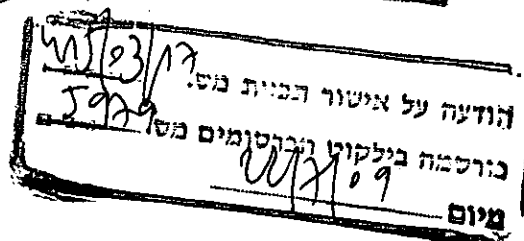
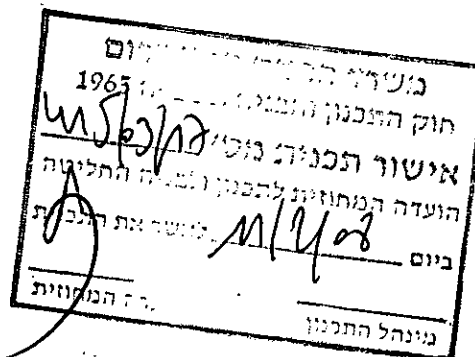
המגיש - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט

המתכנן - זאב גור - אדריכל ובונה ערים.
מרכז הנגב 1/5 ב"ש טל 08-6496810 רשיון מס' 33648

תאריך אוקטובר 2004
אוקטובר 2006
מאי 2007

מבוא

התכנית משנה ייעוד קרקע של חלק מגרש המיועד ל שצ"פ למגרש למגורים, על מנת לפתור מצב קיים ולפרוס את המגורים. במגרש תתוספנה שתי יחידות מגורים. במקביל לבניה במגרש המגורים יפותח השצ"פ במגרש 404.



תכנית מפורטת מס' 415/03/17.

המהווה שינוי לתכנית מס' 7/במ/167

הוראות התכנית

1. מחזור - הדרום
2. נפה - באר שבע
3. מקום - רהט שכ' 11
4. גושים - 100231/11
5. חלקות - 133,157 בשלמותן 152,154,174 בחלקן
6. המגיש - הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רהט
6. בעל הקרקע - מ.מ.י-
7. עורך התכנית - זאב גור אדריכל ובונה ערים.
מס' רשיון 33648
מרכז הנגב 1/5 ב"ש טל 08-6496810
8. שטח התכנית - 2.569 דונם
9. תאריך - 5-2007 .

10. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 415/03/17
המהווה שינוי לתכנית מס' 167/במ/7

רהט שכ' 11

11. ציונים בתכנית - כמתואר במקרא וכמסומן בתשריט

12. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:

- 12.1. תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן תשריט).
12.2. 4 דפי הוראות בכתב (להלן- הוראות התכנית)

13. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 167/במ/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

14. מטרת התכנית -

- הקמת מגרש למגורים א' בשכונה 11 כמפורט להלן:
א. שינוי יעודי קרקע משצ"פ (מגרש מס' 404 חלק) למגורים א' (מגרש מס' 132)
ב. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ל- $126 + 68\%$ מ"ר מתוכם 50% המהווים שטחים עיקריים.
ג. קביעת התכליות והשימושים.
ד. קביעת הנחיות כלליות לתשתית ותנאים למתן היתרי בניה.
ה. קביעת שלבי ביצוע וקווי בנין מירביים במגרש.

15. תכליות שימושים ומגבלות בניה

15.1. אזור מגורים א'

- 15.1.1. שימושים מותרים - תותר בנית 2 יח' מגורים במבנה אחד או שנים, מרתף, חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל הקרקע תהיה כדלקמן: (א) מחסן עד 8% משטח המגרש (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= שתי חניות) (ג) ממ"ד/ממ"ק עד 36 מ"ר למגרש (ד) שיג עד 60 מ"ר למגרש
15.1.2. גובה מפלס הכניסה הקובעת יקבע בתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה להיתר ויאושר ע"י הוועדה המקומית
15.1.3. הנחיות עיצוביות - המבנים יחופו או יבנו במלואם באבן.

15.2. דרכים - לא תותר בניה, יותרו מעברי קוי תשתיות.

15.3. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, רחבות ציבוריות מרוצפות, שבילים, מתקני משחק, ריהוט רחוב. לא תותר בניה, יותרו מעברי קוי תשתיות.

16. טבלת אזורי שימושים זכויות ומגבלות בניה

16.1. מצב קיים - אין זכויות בניה

16.2. מצב מוצע

מספר קומות מירבי	קוי בנין מ'			תכנית מירבית באחוזים	סה"כ עיקרי + שירות	היקפי בניה מירביים במגרש				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
						מעל לקרקע		מתחת לקרקע				
	א	צ	ק			למטרות שירות	למטרות עיקריות	למטרות שירות	למטרות עיקריות			
2 +מרתף	*	*	*	70%	+68.0% 126 מ"ר	+8.0% 126 מ"ר	50%	10%	-	542	132	מגורים א'
				-	-	-	-	-	-	1183	404	שצ"פ

הערות לטבלה מצב מוצע:

- * כמסומן בתשריט. יותרו קו בנין צידי 0 בין שני מגרשים סמוכים בתנאי קיר אטום, בהסכמת בעלים.
** מחסן ימוקם בקו בנין צידי ואחורי 0, סככת חניה בגודל עד 30 מ"ר תותר על קו בנין קדמי וצידי 0 בפניה הסמוכה לשצ"פ 404.

17. חניה- החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

18. הנחיות כלליות לתשתית

18.1. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, למעט קוי חשמל. תקבענה דרכים ויובטחו הסיידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

18.2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

18.3. תשתיות חשמל

18.3.1. הוראות בינוי ופיתוח

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשך על הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מטר	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מטר	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן משני מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגדלם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קוי החשמל לקוי ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

18.3.2. אספקת החשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חפשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנות טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

18.4. מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי דרישות הג"א.

19. תנאים למתן היתרי בניה -

19.1. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זאת, לאחר אישורה, ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית.

19.2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסת המבנים כמסומן בתשריט.

19.3. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה בוועדה המקומית. התכנית תכלול את הבינוי והפיתוח בשני המגרשים, גבהים של מבנים ושטח, גדרות, שבילים, רחובות וגינון, כל התשתיות והתקשרות לתשתיות ציבוריות.

19.4. הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה מאושרת ע"י רשויות התמרון.

20. הפקעה לצרכי ציבור -
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י ס' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

21. חלוקה ורישום-
חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

22. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע עד 30/12/2014 .
תנאי לאכלוס מגרש 132 יהיה השלמת הפיתוח גם במגרש 404 .

23. חתים

אדר. זאב גור
רשיון חס' 33648
ת.ז. 6803956
המתכנן

היוזם

בעל הקרקע
למנהלת הבדואים
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הבדואים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות.
חתימתנו חתומה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס תכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חקצת השטח ונחתם עמנו חסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באת במקום חסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת למי כל חתת ועל מי כל דין.
למען חסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו חסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרת או חרואה בקיום חסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל חסרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו סבה חסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנית.

תאריך 3/12/14